

HABITAT ET LOGEMENT

PORTRAIT
DE TERRITOIRE

LACS ET MONTAGNES DU HAUT- DOUBS

Octobre 2021

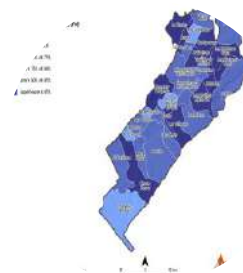
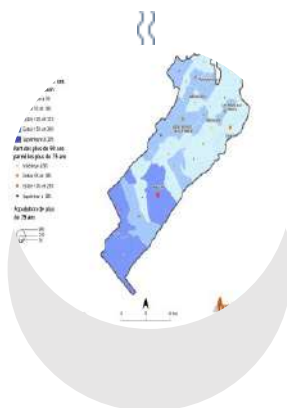


SOMMAIRE



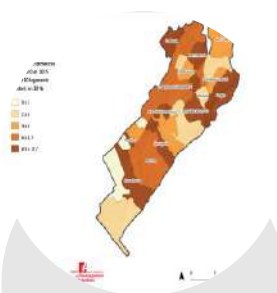
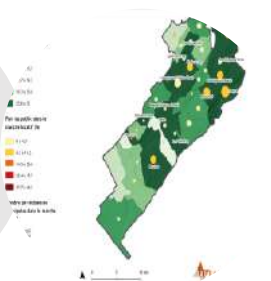
1. Présentation du territoire P.4

2. Dynamiques démographiques P.5



3. Dynamiques socio-économiques P.11

4. Caractéristiques du parc P.15



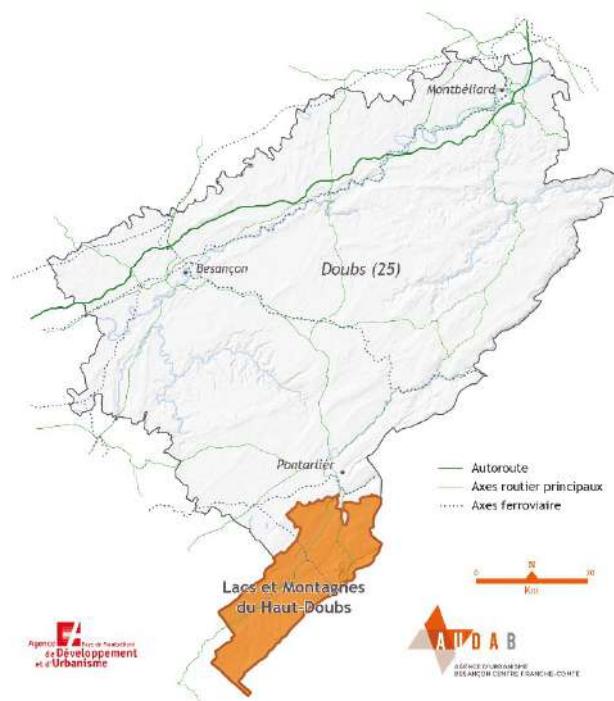
5. Dynamiques de la construction et les éléments de marché P.19

7. Annexes P.25

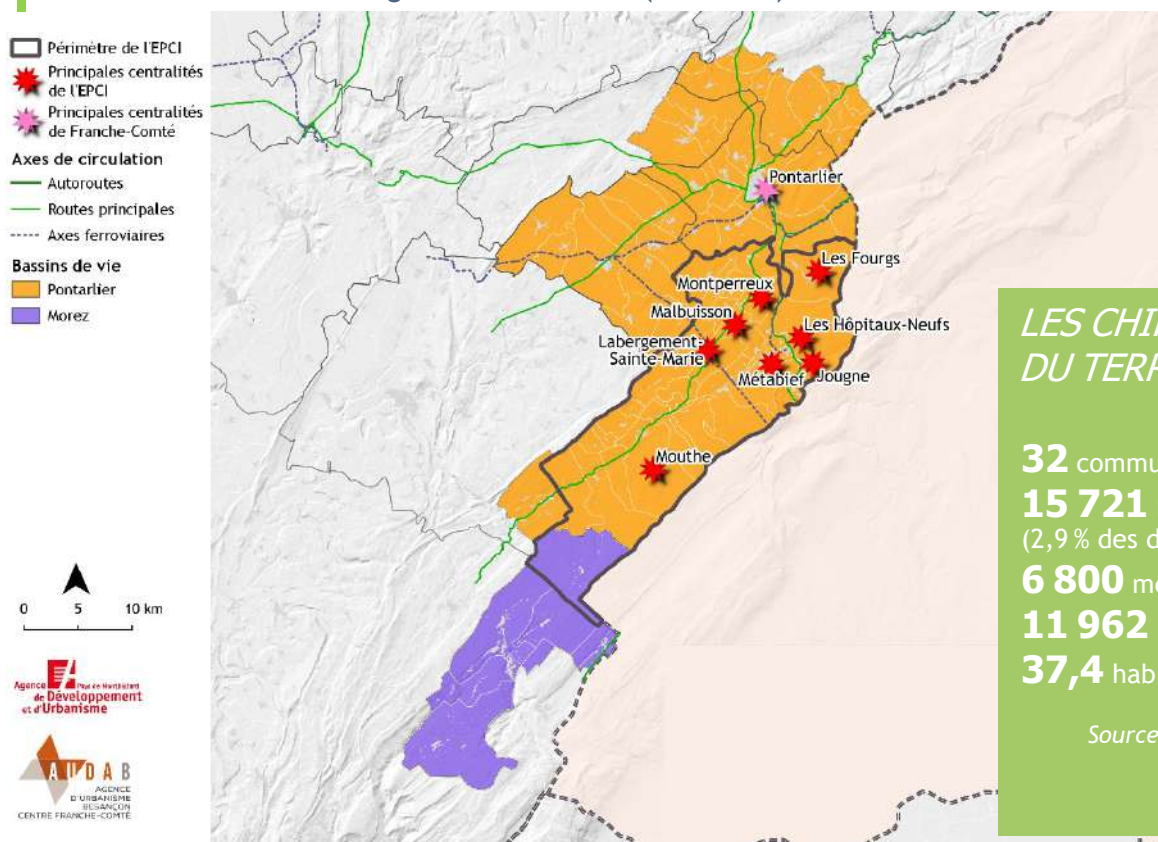
1. PRESENTATION DU TERRITOIRE

Positionnement géographique (Carte n°1)

- Située à l'extrémité sud du département, la CC des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs se situe à la frontière suisse et à la limite du département du Jura. Le territoire fait partie intégrante du Parc Naturel Régional du Haut-Jura ;
- Eloigné du réseau autoroutier, le territoire est traversé, au nord-est, par une nationale reliant Pontarlier à la Suisse. Il est également desservi par la ligne ferroviaire entre Pontarlier et Vallorbe (Suisse) ;
- Le territoire fonctionne autour d'un ensemble de petites centralités, concentrées sur le nord-est ;
- Son relief et le passage du GR5 lui confèrent un caractère touristique, en hiver comme en été.



Territoire des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs (Carte n°2)



LES CHIFFRES CLÉS DU TERRITOIRE

32 communes
15 721 habitants
 (2,9 % des doubiens)
6 800 ménages
11 962 logements
37,4 hab./km²

Source : Recensement
INSEE, 2016

Le bassin de vie constitue le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. Les bassins de vie peuvent avoir des spécificités. Le bassin de vie de Pontarlier est un bassin de vie frontalier et couvre la presque totalité du territoire. Seule la commune de Chapelle-des-Bois semble plutôt fonctionner avec le bassin de vie de Morez (Jura).

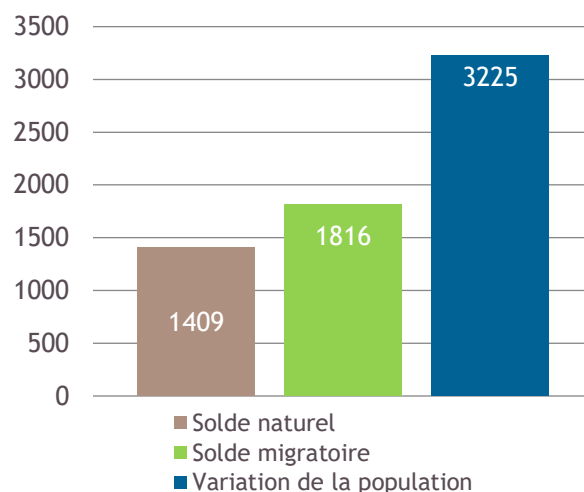
2. DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

Une forte croissance démographique

Un territoire 5 fois plus dynamique que le département :

- Le territoire a connu une croissance démographique continue entre 2006 et 2016, du fait de soldes naturel et migratoire largement positifs ;
- Avec un taux de croissance annuel de 2,3%, c'est le territoire du Doubs qui enregistre la plus forte hausse ;
- Ce constat est valable sur la presque totalité des communes, seules 4 sur les 32 enregistrent une perte de population : Brey-et-Maison-du-Bois, Chapelle-des-Bois, Le Crouzet, Reculfoz, soit des communes relativement peu peuplées ;
- Les migrations résidentielles entrantes se font majoritairement depuis le Grand Pontarlier ou la Suisse) ;

Évolution démographique de 2006-2016



Source : Recensement Insee, 2016

	Population		Variation	
	2006	2016	2006-2016	/ an
Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	12 496	15 721	25,8%	2,3%
Doubs	516 157	538 549	4,3 %	0,4 %

Source : Recensement Insee, 2016, périmètre de l'EPCI au 1er janvier 2019 et de l'ensemble de la population des EPCI du Doubs

POINT MÉTHODOLOGIQUE

La carte n°3 donne une lecture de l'intensité de la variation de la population de 2006 à 2016 en tenant compte de la taille de la commune. Les variations sont souvent plus intenses dans les communes les moins peuplées puisque la décohabitation, ou le départ d'un ménage peut entraîner une variation plus importante. La carte n°4 s'attache à décrire l'origine des variations. Elle ne retranscrit pas l'intensité de la variation mais classe la « nature » de la croissance (ou de la décroissance en 6 classes).

Pour les communes en décroissance (la carte n°3 nous donne l'intensité souvent modérée de cette variation) :

- le terme « décroissance généralisée » traduit des soldes migratoires et naturels négatifs ;
- le terme « décroissance par émigration » signifie un solde naturel négatif qui influence négativement le sens de la variation démographique, le solde naturel y est positif, mais le départ des ménages influence plus fortement la variation ;
- le terme de « décroissance due à un déficit naturel » signifie que seul le solde naturel est négatif.

Pour les communes en croissance (la carte n°3 nous donne l'intensité souvent modérée de cette variation) :

- Une croissance « soutenue » transcrit un solde migratoire et un solde naturel positif (même si ceux-ci peuvent être faiblement positifs) ;
- le terme de croissance par excédent naturel signifie que seul le solde naturel est positif ;
- le terme de croissance par immigration traduit que le solde migratoire est positif.

Poids démographique des communes et intensité de la variation de population 2006-2016 (Carte n° 3)

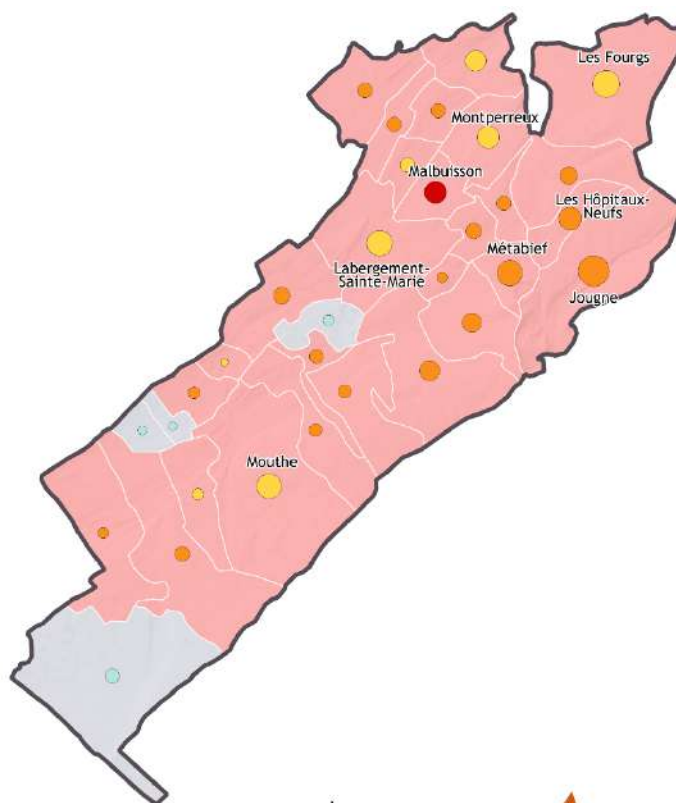
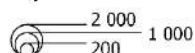
Taux de variation annuel moyen de la population entre 2006 et 2016

- Supérieur à 5%
- Entre 2% et 5%
- Entre 0 et 2%
- Entre 0 et -2%
- Entre -2% et -5%
- Inférieur à -5%

Evolution démographique

- Croissance
- Décroissance

Population en 2016



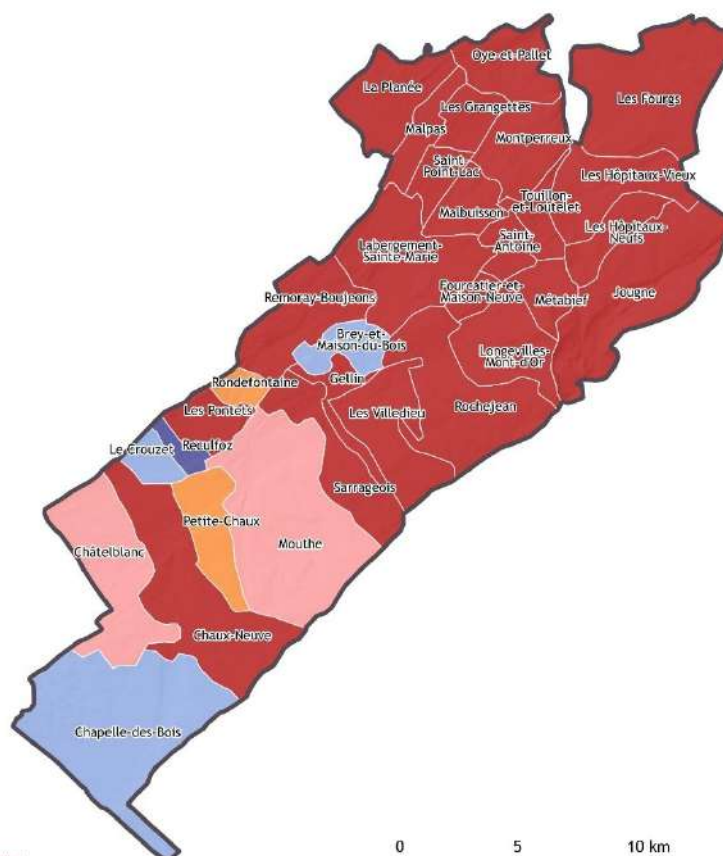
Sources : IGN BD TOPO, IGN BD ALTI, Recensement INSEE 2016, Extraction ADIL 25, Traitement et Réalisation AUDAB



Nature de l'évolution démographique 2006-2016 : contribution des soldes naturels et/ou migratoires (Carte n° 4)

Evolution démographique communale

- Croissance soutenue
- Croissance par excédent naturel
- Par immigration
- Stabilité
- Diminution généralisée
- Diminution par déficit naturel
- Diminution par émigration



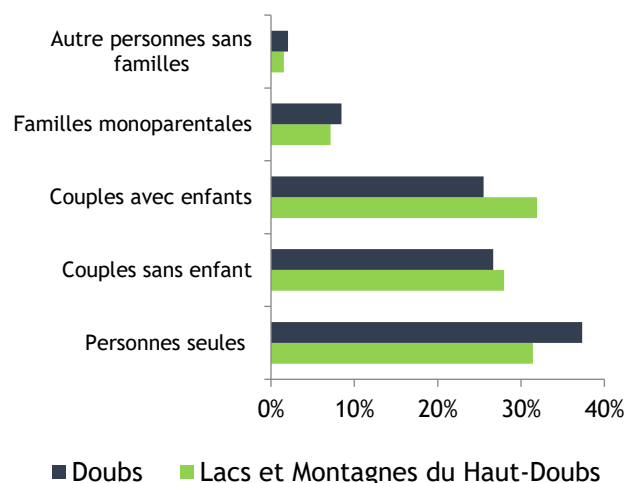
Sources : IGN BD TOPO, IGN BD ALTI, Recensement INSEE 2016, Extraction ADIL 25, Traitement et Réalisation AUDAB/ADU

Un territoire attractif pour les familles

Le dynamisme observé sur les Lacs et Montagnes du Haut-Doubs semble être lié à l'attractivité du territoire pour les familles avec enfants :

- 39% des ménages ont des enfants (soit 6 points de plus que le département), dont une grande part sont des couples avec enfants, les familles monoparentales étant légèrement moins représentées ;
- Les familles avec enfants sont cependant moins représentées qu'en 2006 (42%) ;
- 31% sont des personnes seules, une part relativement faible par rapport au département, relativement stable sur les dix dernières années ;
- La taille moyenne des ménages est de 2,31 et est supérieure à la moyenne départementale (2,23).

Structure des ménages



Source : Recensement Insee, 2016

Les familles avec enfants représentent plus de 40% des ménages dans plus de la moitié des communes du territoire. Celui-ci compte de nombreuses structures d'enseignement, de l'école maternelle au collège. Il ne dispose cependant pas de lycée, les plus proches étant à Saint Claude, Champagnole et Pontarlier.

Comme dans beaucoup de territoires, les communes les plus peuplées enregistrent une part de familles avec enfants inférieure à celle de l'EPCI, et ce malgré la présence d'écoles et collèges, qui recrutent plus largement sur le bassin de vie.

Dans les Lacs et Montagnes du Haut-Doubs, le taux de couverture d'accueil des 0-3 ans se situe dans la moyenne haute du départemental.

Voir la carte « Accueil des 0-3 ans » en annexe.

Les calculs ont été réalisés dans le cadre du SDAASP (schéma départemental d'amélioration de l'accessibilité des services au public).

Les taux rapportent le nombre de places d'accueil en structures collectives et chez des assistants maternels au nombre d'enfants âgés de moins de 3 ans dans la commune.

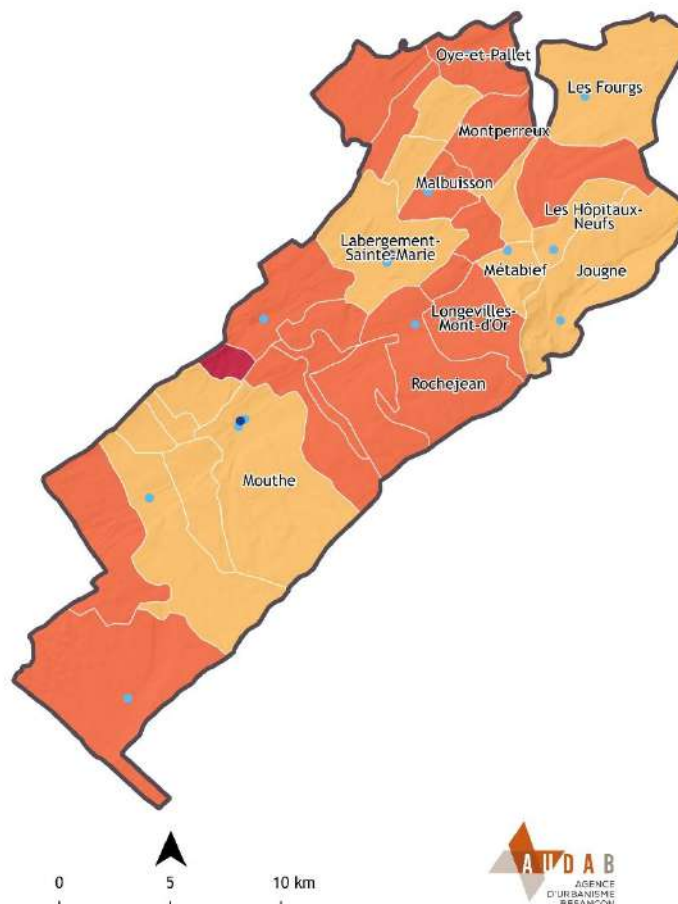
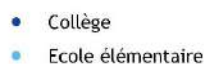
Par ailleurs, d'autres cartographies sont disponibles dans le document telles que la couverture des besoins en activités périscolaires et de restauration scolaire qui sont rapportés au nombre d'enfants âgés entre 3 et 11 ans dans chacun des territoires.

Ménages avec enfants (Carte n° 5)

Ménages avec enfants en 2016



Lieux d'enseignements



Sources : IGN BD TOPO, IGN BD ALTI, Recensement INSEE 2016, Extraction ADIL 25, Traitement et Réalisation AUDAB

AUDAB
AGENCE
D'URBANISME
BESANCON
CENTRE FRANCHE-COMTE

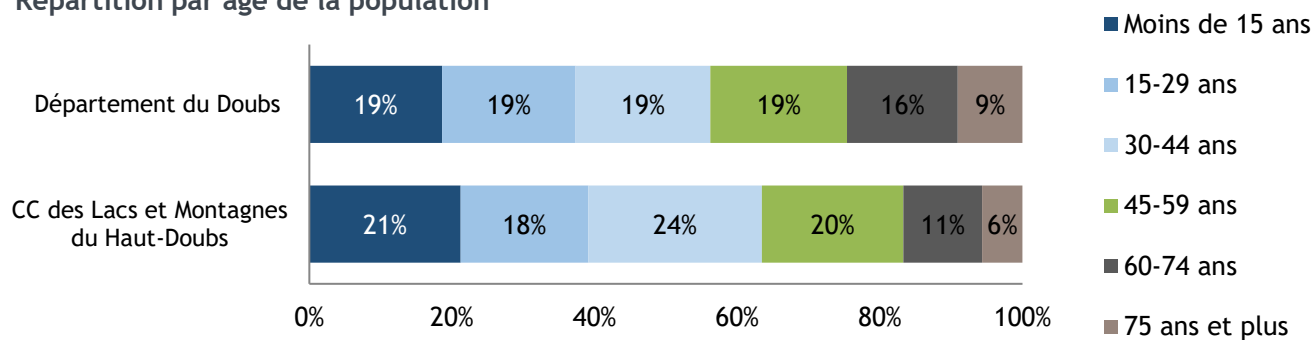
Agence Pays de Montbéliard
de Développement
et d'Urbanisme

Un territoire relativement jeune

L'attractivité du territoire se retrouve dans la pyramide des âges :

- La forte proportion de ménages avec enfants entraîne une représentation globale plus importante des moins de 15 ans et des jeunes actifs dans la population qu'à l'échelle du Doubs ;
- A l'inverse, les 60 ans et plus sont nettement moins représentés (17% contre 25% à l'échelle du département) ;

Répartition par âge de la population



Source : Recensement Insee, 2016

Evolution de l'indice de vieillissement

	2006	2011	2016
Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	56	61	64
Doubs	79	90	99

En 2016, pour 100 jeunes de moins de 20 ans, le territoire compte 64 personnes âgées de plus de 60 ans contre 99 dans le Doubs

Source : Indice de vieillissement calculé à partir du Recensement INSEE, 2016

Malgré un léger vieillissement du territoire, celui-ci reste plus jeune que l'ensemble du département.

La part des personnes âgées de plus de 75 ans est relativement faible, passant légèrement la barre des 10% sur le secteur sud de l'EPCI (Chapelle-des-Bois, Châtelblanc, Le Crouzet et Mouthe).

Les établissements et les aides liés au vieillissement et à la dépendance semblent sous-développés sur le territoire. En effet, l'unique EHPAD du territoire ne couvre qu'une faible part de ses besoins. Le taux d'équipement sur le territoire est de trois points inférieur à celui du département.

De même, le taux de couverture de l'APA à domicile est inférieur à celui du Doubs. L'aide à l'autonomie est davantage mobilisée au Crouzet, à Chaux-Neuve, Chapelle-des-Bois et Saint-Antoine puisqu'elle concerne plus d'une personne sur 10 de plus de 60 ans.

	Jougne	Les Fourgs	Métabief	Mouthe	Total territoire	DOUBS
Nombre de personnes âgées de plus de 75 ans	85 4,6 %	67 5,0 %	36 3,1 %	136 12,5 %	889 5,7 %	48 941 9 %
Part des plus de 90 ans parmi les plus de 75 ans	10,8 %	11,6 %	0 %	20 %	11,1 %	11,5 %
Taux d'équipement pour 100 personnes âgées de plus de 75 ans dans la commune (hébergement permanent, base de données du département, en 2019)	-	-	-	39,7 %	6,1 %	9,1 %
Etablissements	-	-	-	1 EHPAD	1 EHPAD	
Nombre de personnes âgées de plus de 60 ans	263	246	118	267	2 627	132 245
Taux de couverture de l'APA à domicile pour 100 personnes âgées de plus de 60 ans dans la commune (GIR 1 à 4, base de données du département, en 2019)	5 1,9 %	10 4,1 %	3 2,5 %	9 3,4 %	138 5,2 %	7 574 6 %

Source : Recensement INSEE, 2016 ; Extraction ADIL25,

Données départementales sur le nombre de places en hébergement permanent pour personnes âgées,

Données du Département (Direction de l'autonomie), concernant l'APA à Domicile en 2019, Traitement AUDAB/ADU.

Note de lecture

Le taux de couverture de l'APA est calculé à partir du nombre de bénéficiaires de l'APA à domicile rapporté au nombre de personnes âgées de plus de 60 ans, âge à partir duquel les individus peuvent en faire la demande. Dans les Lacs et Montagnes du Haut Doubs, 5,2% des plus de 60 ans sont bénéficiaires de l'APA en 2019, légèrement moins que sur le département. Ce taux est relativement faible sur les principales communes. Voir carte n°7

Répartition des séniors (Carte n° 6)

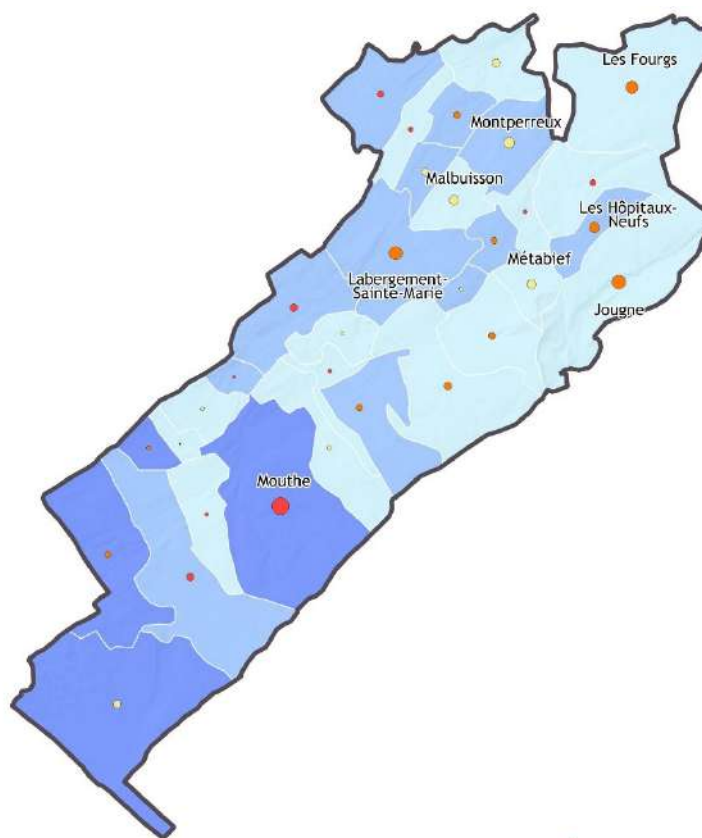
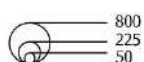
Part des plus de 75 ans dans la population

- Inférieure à 5%
- Entre 5% et 10%
- Entre 10% et 15%
- Entre 15% et 30%
- Supérieure à 30%

Part des plus de 90 ans parmi les plus de 75 ans

- Inférieur à 5%
- Entre 5% et 10%
- Entre 10% et 20%
- Supérieur à 20%

Population de plus de 75 ans



Sources : IGN BD TOPO, IGN BD ALTI, Recensement INSEE 2016, Extraction ADIL 25, Traitement et Réalisation AUDAB



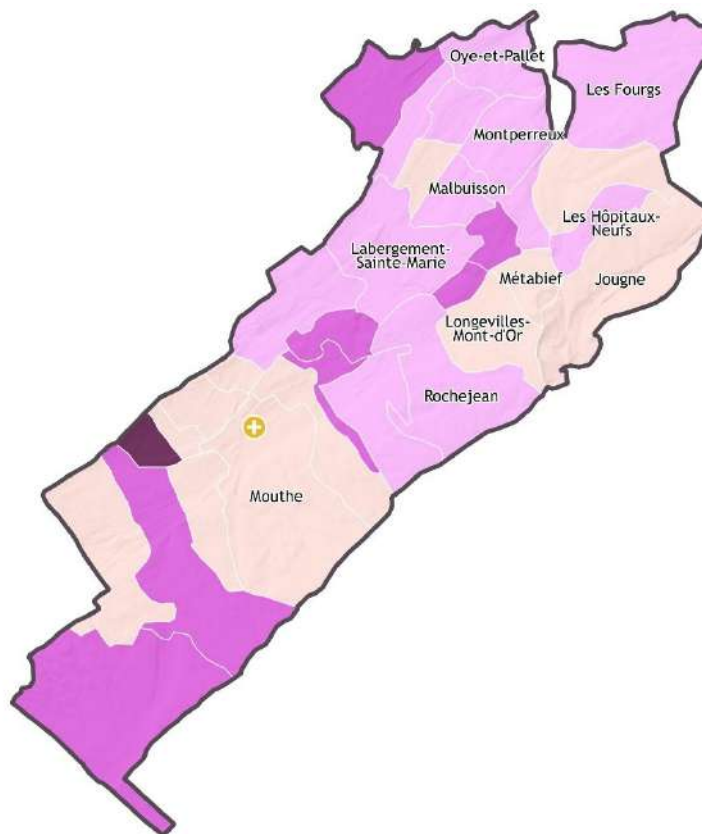
AUDAB
AGENCE
D'URBANISME
BESANCON
CENTRE FRANCHE-COMTE

Agence
de Développement
et d'Urbanisme

Prise en charge de la perte d'autonomie (Carte n° 7)

Taux de couverture APA à domicile en 2019

- Moins de 4%
- Entre 4% et 8%
- Entre 8% et 15%
- Plus de 15%
- Structures d'accueil



AUDAB
AGENCE
D'URBANISME
BESANCON
CENTRE FRANCHE-COMTE

Agence
de Développement
et d'Urbanisme

Sources : IGN BD TOPO, IGN BD ALTI, Données départementales sur le nombre de places en hébergement permanent pour personnes âgées, Données du Département (direction de l'autonomie) concernant l'APA à Domicile en 2019, Traitement et Réalisation AUDAB



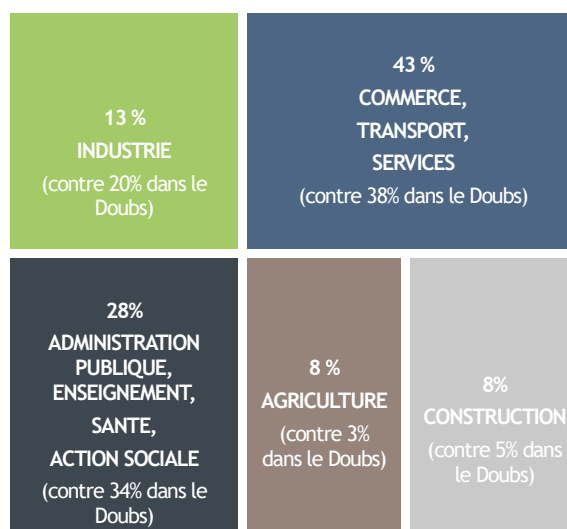
3. DYNAMIQUES SOCIO – ECONOMIQUES

Une économie davantage tournée vers les services marchands

Le territoire dispose d'une économie qui se distingue de la structure départementale sur plusieurs points :

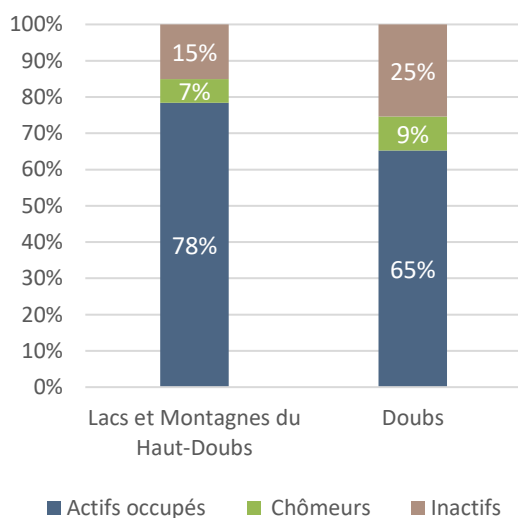
- De par sa localisation et la présence de l'AOP Comté, l'emploi agricole y est plus développé (8%).
- La part de l'industrie est inférieure à celle du département, mais elle est particulièrement liée à l'industrie « agroalimentaire », dû à la présence des fromageries.
- Les emplois liés au commerce, transport et services sont plus représentés qu'à l'échelle du département. Cela est notamment lié au caractère touristique du territoire (hébergements touristiques, restauration, magasins de sport) ; Cette catégorie représente plus de deux tiers des emplois pour Chaux-Neuve, Métabief, Chapelle-des-Bois et Malbuisson ;
- La moitié des emplois se concentrent sur cinq communes : Jougne, Labergement-Sainte-Marie, Les Fourgs, Mouthe, Métabief ;

Structure des emplois du territoire



Source : INSEE, 2016, Extraction ADIL25, Traitement AUDAB 2020

Activité des 15-64 ans



Source : Recensement Insee, 2016

L'emploi a augmenté de 4% entre 2011 et 2016 (soit +123 emplois). Cette augmentation est le résultat d'une évolution contrastée sur les communes : Jougne a enregistré une augmentation de 23% du nombre d'emplois (+ 55 emplois) tandis que dans le même temps, Les Hôpitaux-Neufs enregistraient une baisse de 23% (- 57 emplois). Les emplois ouvriers ont fortement diminué (-200) tandis que les artisans commerçants, chefs d'entreprises et les cadres et professions intermédiaires ont augmenté.

Parmi la population en âge de travailler (15-64 ans), 85 % sont actifs soit 11 points de plus qu'à l'échelle du Doubs, dont 78% sont en situation d'emploi (13 points de plus que le département).

Le taux de chômage (au sens de l'INSEE) est relativement faible (7,7%) par rapport au Doubs (13%) mais est en augmentation par rapport à 2011 (6,7%). Le chômage est plus important (supérieur à 10%) sur les communes de Chaux-Neuve, Les Villedieu, Reculfoz, Rondefontaine et Saint-Point-Lac mais est à relativiser du fait du faible nombre de personnes concernées (pas plus de 20 personnes dans chaque commune).

	Agriculteurs exploitants	Artisans Commerçants	Cadres	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	6%	13%	7%	20%	31%	22%
Doubs	2%	6%	14%	26%	27%	25%

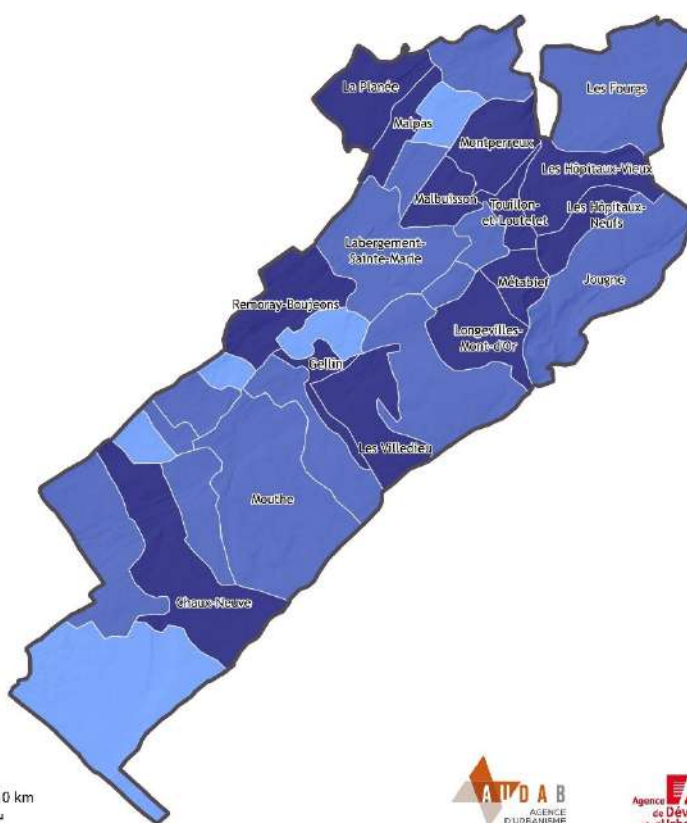
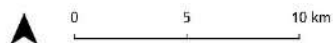
Source : Recensement INSEE, 2016

Population active (Carte n°8)

Part de la population active de 15 à 64 ans

- Inférieure à 70%
- Entre 70% et 75%
- Entre 75% et 80%
- Entre 80% et 85%
- Supérieure à 85%

Sources : IGN BD TOPO, IGN BD ALTI, Recensement INSEE, 2016 ;
Extraction ADIL 25, Traitement et Réalisation AUDAS/AUD



AUDAS
AGENCE
D'URBANISME
BESANCON
CENTRE FRANCHE-COMTE

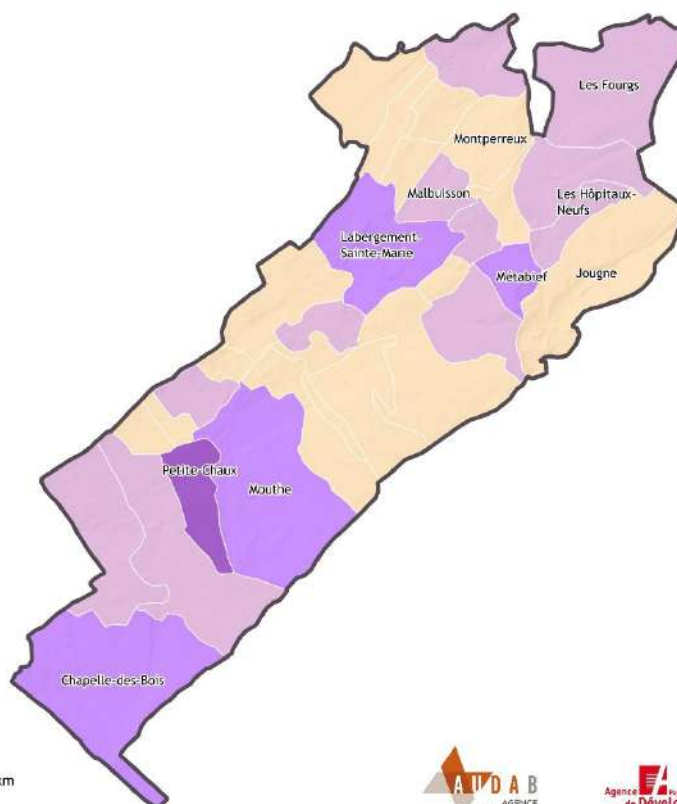
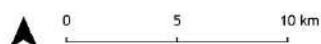
Agence
de Développement
et d'Urbanisme

Concentration de l'emploi (Carte n°9)

Indicateur d'emploi

- Inférieur à 30
- Entre 30 et 50
- Entre 50 et 100
- Entre 100 et 200
- Supérieur à 200

Sources : IGN BD TOPO, IGN BD ALTI, Recensement INSEE, 2016 ;
Extraction ADIL 25, Traitement et Réalisation AUDAS/AUD



AUDAS
AGENCE
D'URBANISME
BESANCON
CENTRE FRANCHE-COMTE

Agence
de Développement
et d'Urbanisme

Note de lecture

La carte n°9 propose une lecture de l'emploi sur le territoire. Elle met en rapport le nombre d'emplois d'un territoire avec le nombre d'actifs occupés (calcul de l'indicateur d'emploi).

Lorsque l'indice est supérieur à 100 : le nombre d'emplois dans la commune est supérieur au nombre d'actifs occupés. Dans le cas contraire, cela signifie que le territoire compte moins d'emplois que d'actifs occupés. Les actifs occupés travaillent donc ailleurs.

Principaux employeurs

Communes	Principaux employeurs
CHAPELLE-DES-BOIS (25121)	CAP VACANCIEL (Hébergement touristique et autre hébergement de courte durée)
JOUGNE (25318)	ATAC (Supermarchés)
LES FOURGS (25254)	PLATEX COMPOSITES (Fabrication de produits de consommation courante en matières plastiques)
LES HOPITAUX-NEUFS (25307)	VACANCES TOURISME FAMILLE (Hébergement touristique et autre hébergement de courte durée) INTERMARCHE (Supermarchés)
LONGEVILLES MONT D'OR (25348)	FROMAGERIE DES LONGEVILLES (Fabrication de fromages)
MÉTABIEF (25380)	SYNDICAT MIXTE DU MONT D'OR (Téléphériques et remontées mécaniques)
MOUTHE (25413)	BISCUITERIE DES SAPINS (Fabrication industrielle de pain et pâtisserie fraîche)
OYE-ET-PALLET (25442)	ENTREPRISE PELLEGRINI (Travaux de maçonnerie générale et gros œuvre de bâtiment)
OYE-ET-PALLET (25442)	ETABLISSEMENTS COSTE MACHINES AGRICOLES (Commerce de gros de matériel agricole)
PETITE-CHAUX (25451)	BETAKRON (Horlogerie)
SAINT-ANTOINE (25514)	FROMAGERIES MARCEL PETITE (Fabrication de fromages)
TOUILLON-ET-LOUTELET (25565)	E.B.T (Fabrication d'emballages en bois)

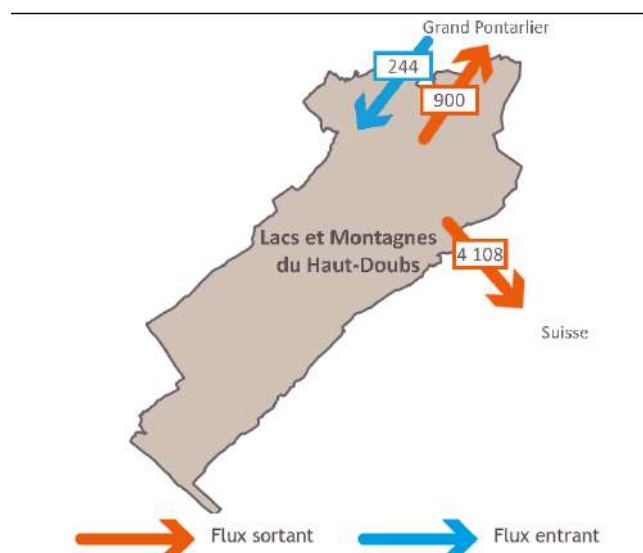
Source : SIRENE 2018, établissements de 20 salariés et plus

Le territoire compte plus de 8 200 actifs occupés, pour un peu plus de 3 300 emplois. Le territoire est donc le lieu de résidence de nombreux actifs qui travaillent en dehors de l'EPCI. 31% des actifs occupés restent sur le territoire pour travailler.

Les flux domicile-travail sont de fait nombreux puisqu'ils concernent 5 500 actifs, et se font presque totalement (4 100 travailleurs) en direction de la Suisse (notamment vers Le Chenit, Lausanne, Yverdon-les-Bains et Orbe), du fait de la proximité immédiate de la frontière. Ensuite, c'est vers le Grand Pontarlier que les flux domicile-travail sont les plus importants.

Les flux entrants sont faibles et se font majoritairement en provenance du Grand Pontarlier (environ 240 personnes).

Principaux flux domicile-travail



Depuis	Vers	Principaux flux domicile-travail
Montperreux	Pontarlier	104
Jougne	Lausanne	118

Sources : INSEE 2016, données extraites du portail en Open Data, Statistiques locales, un flux correspond au déplacement d'un actif

Source : Recensement Insee, 2016 - traitements ADIL

Il est seulement représenté les flux de plus de 200 personnes dans les échanges entre territoires, de 100 personnes entre les communes

Des ménages aux revenus très élevés

La médiane du revenu disponible pour les Lacs et Montagnes du Haut Doubs s'élève à 32 227€, soit un revenu médian de 49% supérieur à celui du département (21 662€). Il est par ailleurs le plus élevé de l'ensemble des EPCI du Doubs. Cela s'explique notamment par la forte proportion de travailleurs frontaliers. Le taux de pauvreté (5%) est deux fois moins important qu'à l'échelle du département (12,2%) et parmi les plus faibles des EPCI.

Au sein de l'intercommunalité, les revenus médians sont supérieurs à la médiane départementale pour l'ensemble des communes, mais des écarts importants existent entre le sud-ouest et le nord-est du territoire. Ils varient entre 21 950€ (Chapelle-des-Bois) et 37 194€ (Les Hôpitaux-Neufs). Pour la majorité des communes affichant un revenu médian supérieur à 31 000€, au moins la moitié des actifs travaillent en Suisse.

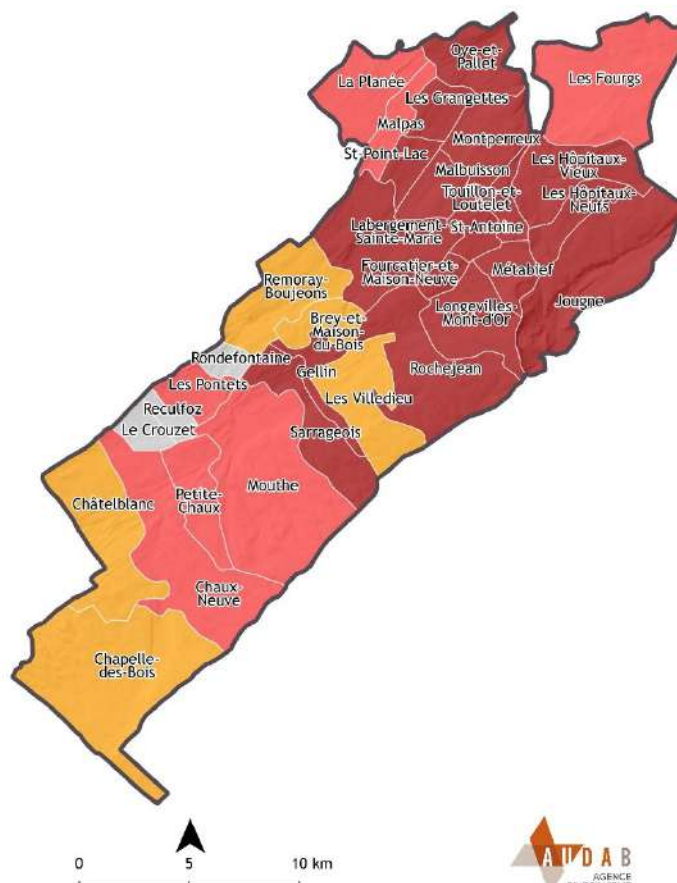
Revenus médians des ménages par commune (Carte n° 10)

Revenu annuel médian par commune

- Inférieur à 20 000€
- Entre 20 000€ et 21 000€
- Entre 21 000€ et 21 662€*
- Entre 21 662€* et 27 000€
- Entre 27 000€ et 31 000€
- Supérieur à 31 000€
- Pas de données

* Revenu médian du Doubs : 21 662€

Revenu médian des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs : 32 227 €



Sources : IGN BD TOPO, IGN BD ALTI, Filosofi 2016
Extraction ADIL 25, Traitement et Réalisation AUDAB

AUDAB
AGENCE
D'URBANISME
BESANCON
CENTRE FRANCHE-COMTE

Agence
de Développement
et d'Urbanisme

Point méthodologique :

L'absence de données sur certaines communes est due à la secrétisation (trop faible nombre de ménages fiscaux).

Les écarts observés sur les revenus médians des communes s'observent également selon la typologie des ménages. En effet, les revenus des personnes âgées (retraités) et des personnes seules (dont une grande partie est âgée) se situent bien en deçà du revenu médian du territoire (plus de 10 000€ d'écart). A l'inverse, les revenus des couples avec enfants sont supérieurs à la médiane de territoire (33 500€).

4. CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

Lacs et Montagnes du Haut-Doubs

11 962 logements (4% du Doubs)
 6 796 Résidences principales (3% du Doubs)
 37% de résidences secondaires
 6% de logements vacants
 48% des RP ont 5 pièces ou plus
 13% de RP ont 1 à 2 pièces

Doubs

277 578 logements
 241 724 Résidences principales
 4% de résidences secondaires
 8% de logements vacants selon l'INSEE
 42% des RP ont 5 pièces ou plus
 15% de RP ont 1 à 2 pièces

Commune	Logements en 2016	Résidences principales en 2016	Taux de croissance annuel moyen de logements de 2011 à 2016	Taux de croissance annuel moyen de logements vacants de 2011 à 2016	Propriétaires	Locataires HLM	Locataires privés	Part des résidences principales 1 ou 2 pièces	Part des résidences principales 5 pièces ou plus
Brey-et-Maison-du-Bois	54	46	0%	2%	67%	0%	29%	15%	54%
Chapelle-des-Bois	230	107	1%	6%	76%	0%	19%	7%	56%
Châtelblanc	106	55	0%	3%	81%	0%	15%	4%	57%
Chaux-Neuve	227	134	2%	9%	81%	0%	15%	4%	55%
Fourcatier-et-Maison-Neuve	58	45	1%	-7%	74%	0%	26%	15%	62%
Gellin	126	101	1%	5%	68%	0%	30%	9%	52%
Jougne	1128	805	3%	15%	65%	2%	31%	15%	41%
La Planée	143	111	4%	35%	84%	1%	14%	4%	70%
Labergement-Sainte-Marie	685	551	1%	13%	67%	0%	30%	12%	42%
Le Crouzet	28	24	-3%	9%	88%	0%	8%	4%	64%
Les Fourgs	921	608	1%	-	67%	0%	31%	13%	41%
Les Grangettes	255	127	1%	15%	74%	0%	26%	9%	60%
Les Hôpitaux-Neufs	747	427	1%	6%	64%	2%	31%	25%	36%
Les Hôpitaux-Vieux	227	174	2%	3%	69%	0%	28%	10%	58%
Les Pontets	73	53	1%	5%	76%	0%	16%	2%	70%
Les Villedieu	146	86	1%	32%	73%	0%	26%	1%	44%
Longevilles-Mont-d'Or	303	223	4%	-4%	73%	0%	22%	10%	55%
Malbuisson	830	379	1%	0%	66%	2%	30%	17%	45%
Malpas	147	115	4%	17%	81%	0%	18%	9%	60%
Métabief	2452	562	0%	3%	65%	3%	28%	30%	26%
Montperreux	599	344	2%	11%	81%	0%	16%	7%	63%
Mouthe	731	469	1%	-10%	68%	3%	24%	9%	46%
Oye-et-Pallet	363	292	3%	-100%	74%	0%	24%	9%	62%
Petite-Chaux	90	65	1%	-2%	82%	0%	17%	8%	55%
Reculfoz	22	18	0%	-6%	56%	6%	28%	0%	50%
Remoray-Boujeons	208	162	2%	-2%	76%	0%	23%	2%	60%
Rochejean	415	268	0%	-2%	72%	0%	25%	12%	45%
Rondefontaine	19	13	2%	-2%	64%	0%	36%	7%	50%
Saint-Antoine	164	133	2%	4%	74%	0%	23%	10%	63%
Saint-Point-Lac	243	123	2%	7%	71%	0%	27%	13%	55%
Sarrageois	102	79	4%	-7%	90%	0%	9%	5%	59%
Touillon-et-Loutelet	119	98	2%	-	74%	0%	21%	13%	61%
Lacs et Montagnes du Haut Doubs	11 962	6 796	1%	6%	70%	20%	1%	13%	48%
Doubs	277 578	241 724	1%	4%	59%	13%	26%	15%	42%

Source : Recensement Insee, 2016, Extraction ADIL25

Un territoire spécialisé autour de l'accession à la propriété mais aussi du locatif privé

	Doubs	%	Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	%	Différence
Propriétaires	143 443	59%	4 774	70%	11 pts
Locataires d'un logement loué vide non HLM	55 657	23%	1 547	23%	0 pt
Locataires d'un logement loué vide HLM	31 555	13%	64	1%	-12 pts
Locataires d'un logement meublé (HLM ou non)	6 401	3%	219	3%	1 pt
Logés gratuits	4 667	2%	192	3%	1 pt
Total des résidences principales	241 724	100%	6 796	100%	

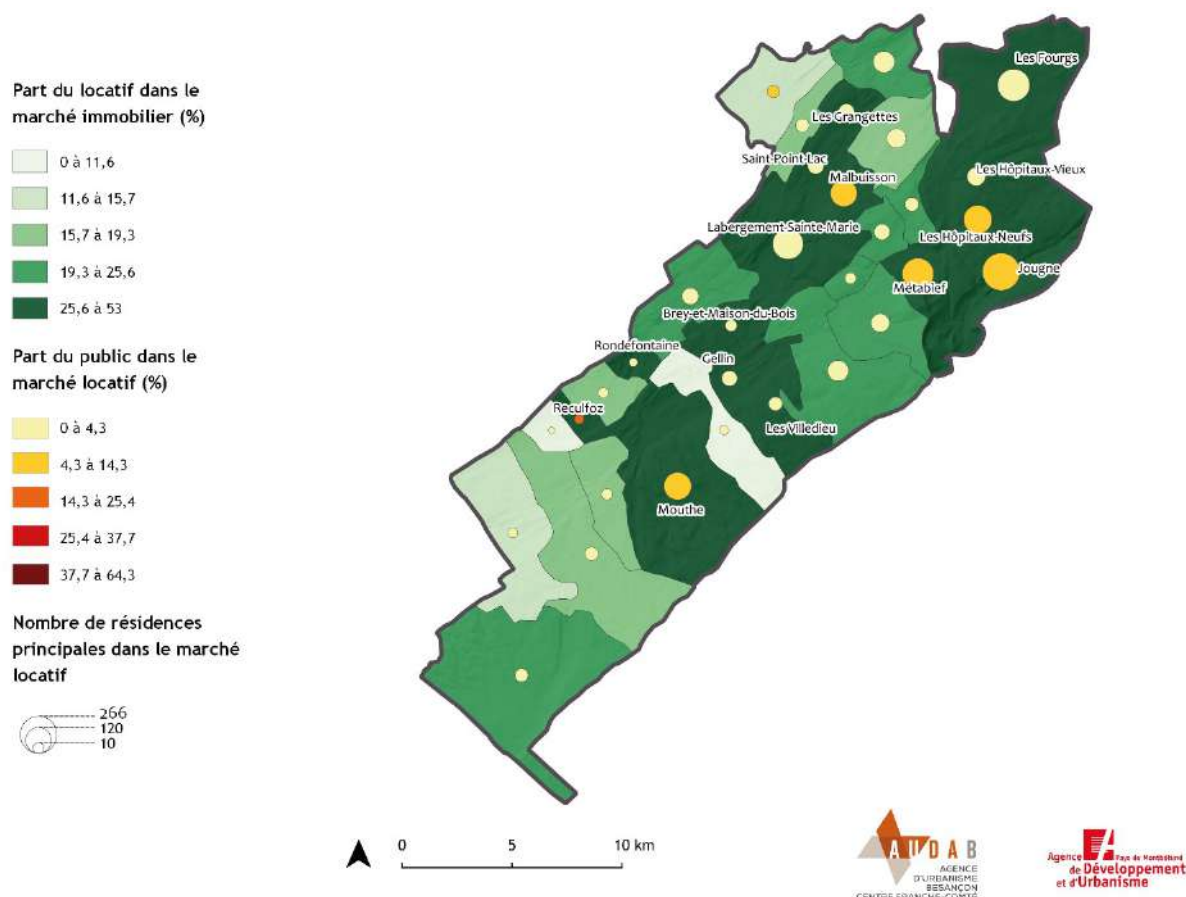
Source : Recensement INSEE, 2016 ; Extraction ADIL25, Traitement ADU 2020

- 70% des ménages sont propriétaires, une part relativement importante par rapport au département ;
- Une part de locatif privé équivalente au Doubs avec une forte présence de logements collectifs (47%) ;
- La part de résidences secondaires est près de dix fois supérieure à celle du département et la plus élevée des EPCI du Doubs, caractéristique d'un secteur touristique ;

L'importance de l'accès à la propriété et du locatif privé sur le territoire se traduit également par une très faible offre locative sociale :

- Elle ne représente que 1% des résidences principales (seulement 72 logements sociaux sont recensés dans le répertoire des logements des bailleurs sociaux en 2016, hors logements communaux et privés conventionnés) ;
- Seules six communes sur 32 proposent du logement social public : Jougne, Les Hôpitaux-Neufs, Malbuisson, Métabief, Montperreux et Mouthe. L'offre est répartie de façon homogène sur ces communes (entre 6 et 16 logements par commune) ;
- 18 communes ont également une offre de logements communaux ou privés conventionnés, représentant environ 60 logements ;

Marché locatif (Carte n° 11)



Analyse de la demande du parc social public :

- En 2016, le taux de rotation du parc social est de 13,8%, soit un taux équivalent à la moyenne départementale (13,6%).
- En 2019, la part des demandeurs en dessous des plafonds PLAI est inférieure à celle du Doubs : 56% contre 72% et 83% ont des revenus inférieurs aux plafonds PLUS contre 90% pour le département. Ce sont des ménages légèrement plus aisés que dans le département qui demandent un logement social sur le territoire.

		T1 ou chambre	T2	T3	T4	T5 ou +	Nombre total de demandes
Demandes en cours en 2019	Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	17,8%	22,2%	36,7%	22,2%	1,1%	90
	Doubs	15,4%	28,4%	31,2%	20,5%	4,5%	9 880
Demandes satisfaites en 2019	Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	0,0%	4,2%	54,2%	41,7%	0,0%	24
	Doubs	7,0%	18,9%	38,8%	28,7%	6,6%	4 740

Source : portail national de la demande de logement social, Ministère du logement, 2019

Le nombre de demandes de logement social est relativement faible du fait de l'offre limitée sur le territoire.

- Pour une demande satisfaite en 2019, il restait 3,7 demandes en cours en décembre soit un ratio supérieur au département (2,1).
- Les demandes de mutation sont plutôt faibles : elles correspondent à 13,3% des demandes en cours (47% dans le Doubs) et 21% des demandes satisfaites.
- La majorité des demandes portent sur des T3, puis de façon identique sur les T2/T4 mais les attributions sont plutôt orientées vers les logements moyens (T3-T4). En effet, le parc social est composé, à 81%, de logements de 3 à 4 pièces. Les demandes faites sur des petites typologies (T1 et T2) sont difficilement satisfaites puisqu'elles sont supérieures au nombre de logements sociaux dans ces typologies (36 demandes pour 8 T2 au total).

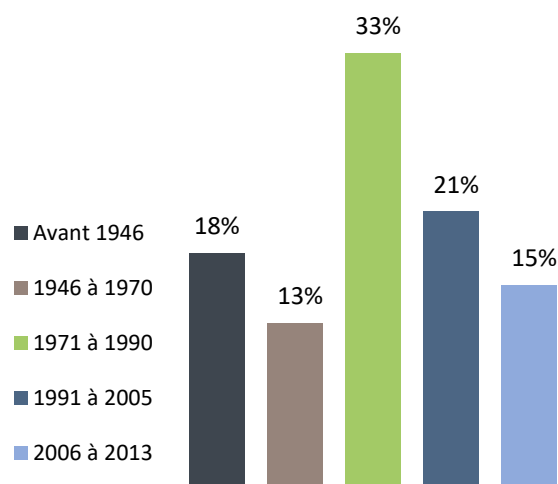
Un parc de logements plutôt récent

La part des logements construits depuis les années 1990 (36%) est fortement supérieure à celle du Doubs (28%). La dynamique démographique couplée au développement des zones pavillonnaires sur cette période explique cette part importante.

La part de logements potentiellement éconergivores, car construits avant les premières réglementations thermiques, est moindre que sur le département, notamment pour les constructions entre 1946 et 1970 (13% sur le territoire contre 23% sur le département). Le territoire n'a pas connu de fort développement pendant la période des Trente Glorieuses.

Les logements potentiellement éconergivores sont davantage présents sur les communes de Chapelle-des-Bois, Châtelblanc, Reculfoz et Rondefontaine, mais sont à relativiser du fait du faible nombre de logements concernés.

Date de construction des résidences principales



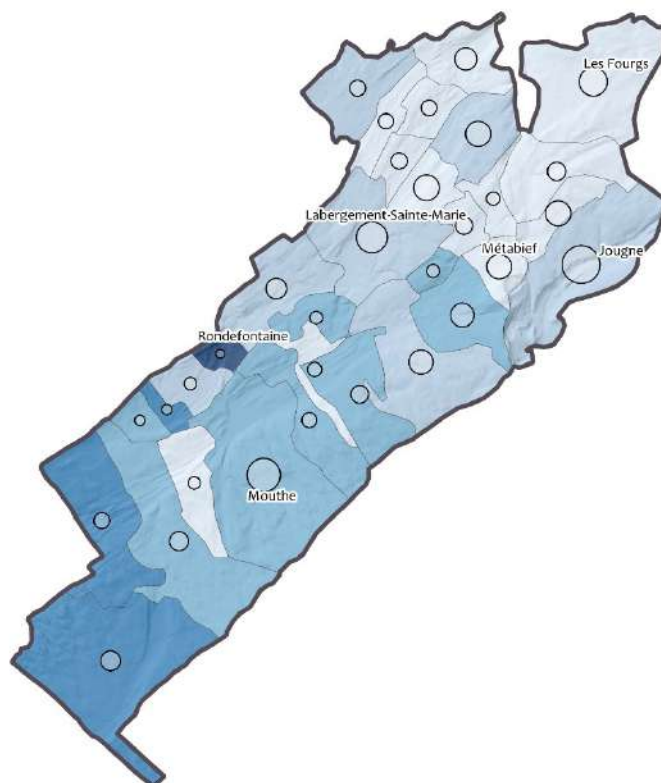
Source : Recensement Insee, 2016

Parc de logements potentiellement énergivores (Carte n° 12)

Part des résidences principales construites avant 1970 (%)



Nombre de résidences principales construites avant 1970



0 5 10 km



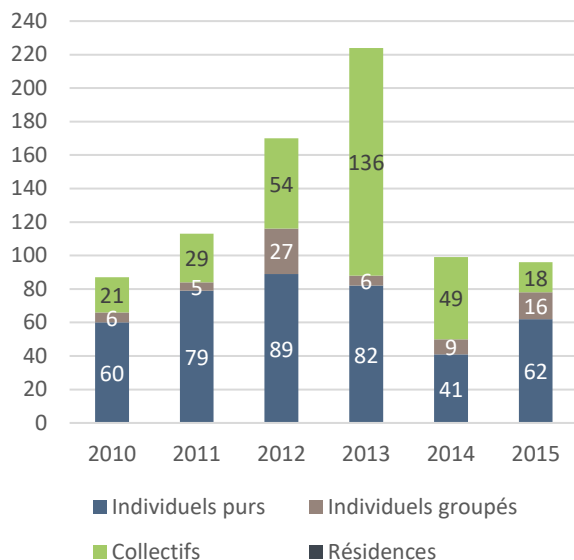
Sources : IGN BD TOPO, IGN BD ALTI, Recensement 2016
Réalisation AUDA B/ADU - Août 2021

Les Lacs et Montagnes du Haut Doubs font partie du Pays du Haut-Doubs pour lequel un Plan Climat Air-Energie Territorial affiche un enjeu de réduction de consommation énergétique notamment pour le secteur résidentiel, avec pour objectif de réduire de moitié la consommation énergétique des logements à horizon 2050.

5. DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION ET ELEMENTS DE MARCHE

Une construction neuve relativement stable, majoritairement en individuel

Évolution du nombre de logements commencés (2010-2015)



La construction neuve est globalement stable (entre 90 et 110 logements par an) entre 2010 et 2015, malgré un pic en 2012-2013 ;

Les logements individuels sont majoritaires sur la période 2010-2015 (61%), mais les programmes de collectifs expliquent les pics de construction observés. C'est notamment le cas en 2013, avec la réhabilitation à Jougne de l'ancien hôtel.

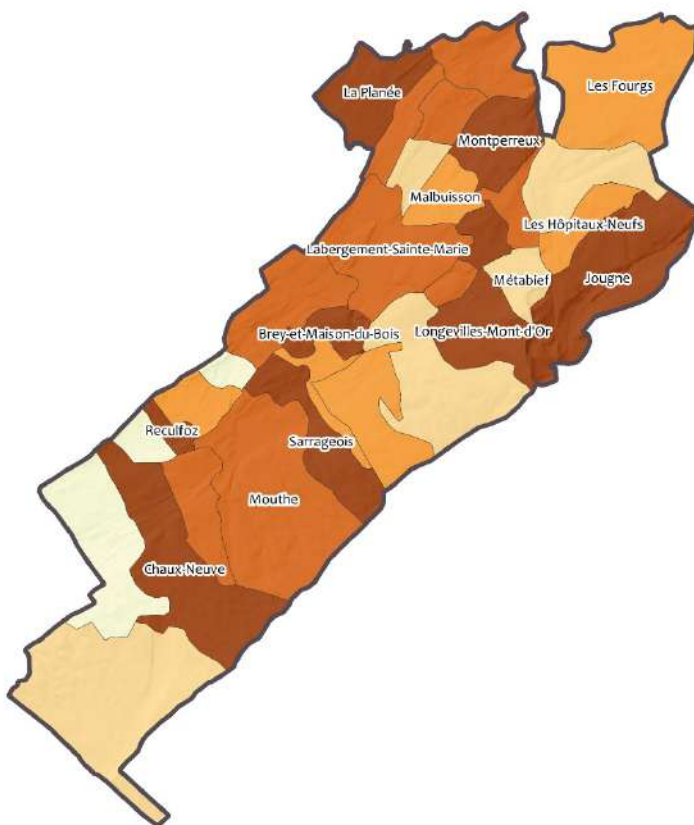
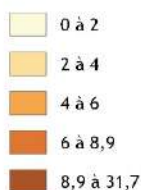
50% des logements construits se concentrent sur Jougne, Métabief, Montperreux, Les Fourgs et Labergement-Sainte-Marie.

De façon générale, le rythme de construction est plutôt soutenu sur la majorité des communes, en lien avec la croissance démographique que le territoire a connu sur cette période.

Source : Sitadel - logements commencés 2010-2015

Evolution de la construction neuve entre 2010 et 2015 (Carte n° 13)

Logements commencés entre 2010 et 2015 pour 100 logements existant en 2016



Sources : IGN BD TOPO, IGN BD ALTI, Recensement 2016, Sitadel 2010-2015, Réalisation AUDAB/ABU - Août 2021

AUDAB
AGENCE
D'URBANISME
BESANCON
CENTRE FRANCHE-COMTE

Agence
de Développement
et d'Urbanisme

0 5 10 km

Une vacance plutôt contenue

En 2017, l'EPCI compte 1 079 logements vacants, parmi lesquels :

- 82% appartiennent à des personnes physiques et 40 biens sont propriétés de l'Etat ou des collectivités (4%) ;
- 27% relèveraient potentiellement de la taxe sur les logements vacants si celle-ci était mise en œuvre par les collectivités ;
- Un tiers des logements vacants se concentre sur Jougne, Les Fourgs et Métabief. Mouthe et Chapelle-des-Bois concentrent chacune 8% des logements vacants.

ANCIENNETÉ DE LA VACANCE

16 % depuis plus de 10 ans
18 % depuis 5 à 9 ans
23 % depuis 2 à 4 ans
42 % depuis 1 ans ou moins

Source : DGFIP, 2017

Parmi ces logements vacants, 58% le sont depuis au moins 2 ans. La vacance structurelle est plus forte que sur le département (52%). Cependant, la vacance apparaît surestimée dans les territoires touristiques, certains hébergements touristiques étant considérés comme vacants dans les fichiers de la DGFIP (Direction Générale des Finances Publiques).

Evolution de la vacance (Carte n° 14)

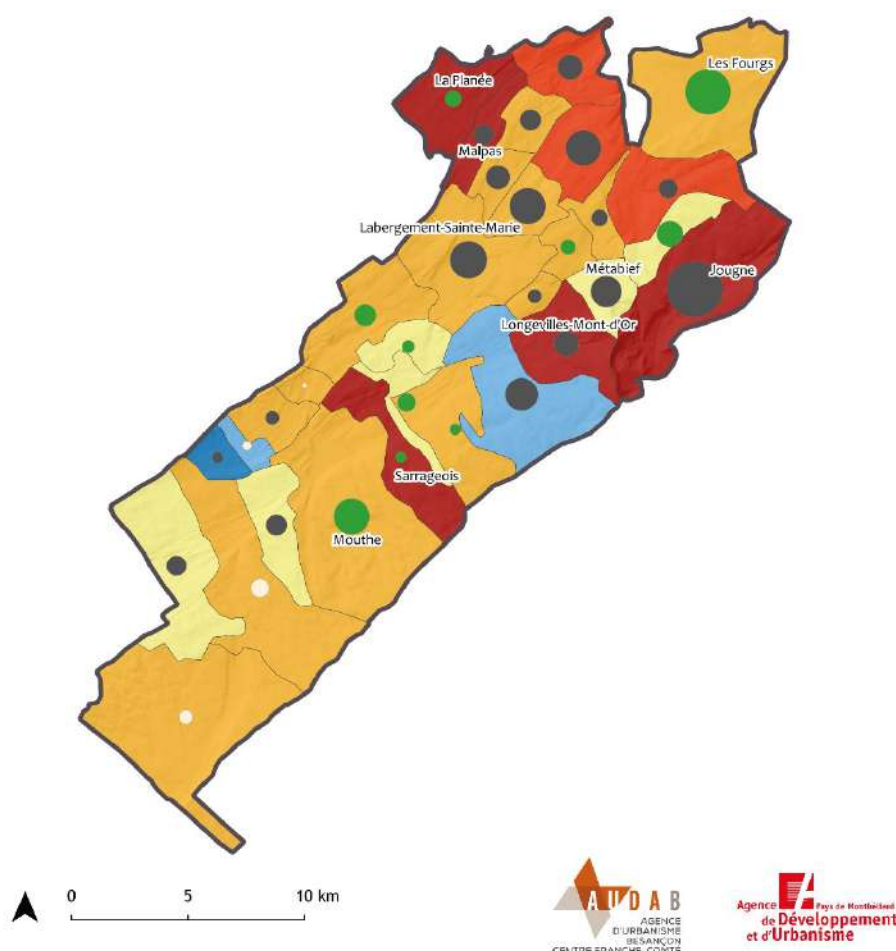
Evolution du nombre de logements entre 2011 et 2016 (%)



Evolution de la vacance entre 2011 et 2016



Nombre de logements vacants en 2016



Sources : IGN BD TOPO, IGN BD ALTI, Recensement 2016
 Réalisation AUDAB/ADU - Août 2021

L'analyse de l'évolution de la vacance à partir des données de l'INSEE permet de relever plusieurs situations :

- La vacance a légèrement augmenté sur le territoire : alors qu'elle était de 4,9% en 2011, elle est passée à 5,8% en 2016. Cependant, elle reste inférieure à un taux de vacance « raisonnable » (entre 6% et 7%), nécessaire à la fluidité des parcs résidentiels ;
- Certaines communes ont vu leur nombre de logements vacants augmenter plus rapidement que le nombre total de logements, entraînant une augmentation de la vacance. Cependant celle-ci reste relativement faible dans la majorité des communes.
- En 2016, seulement quatre communes enregistrent des taux de vacance supérieurs à 8% : Rochejean, Châtelblanc, Petite-Chaux et Jougne, les trois dernières ayant un taux de vacance supérieur à 10% ;
- Si la construction neuve a pu, dans certaines communes, engendrer une augmentation du nombre de logements vacants, celle-ci reste, dans l'ensemble, globalement maîtrisée. Il n'y a que pour Jougne que le fort rythme de construction a entraîné une augmentation de la vacance dans une commune où le taux de vacance était déjà élevé.

Les prix de l'immobilier les plus élevés

Les prix de l'immobilier dans le territoire sont les plus élevés du département, 50% des biens vendus entre 2017 et 2019 affichaient un prix inférieur à 2480€/m². La position frontalière engendre une pression importante sur le foncier et le bâti.

Les prix sont d'autant plus importants sur l'est du territoire, du fait de la proximité avec les bassins d'emplois suisses et pontissalien.

Période étudiée	Les territoires du Doubs	Typologie	Médiane en euro du m²
2017-2019	Deux Vallées Vertes	Prix le moins cher	920 €
	Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	Prix le plus cher	2 480 €

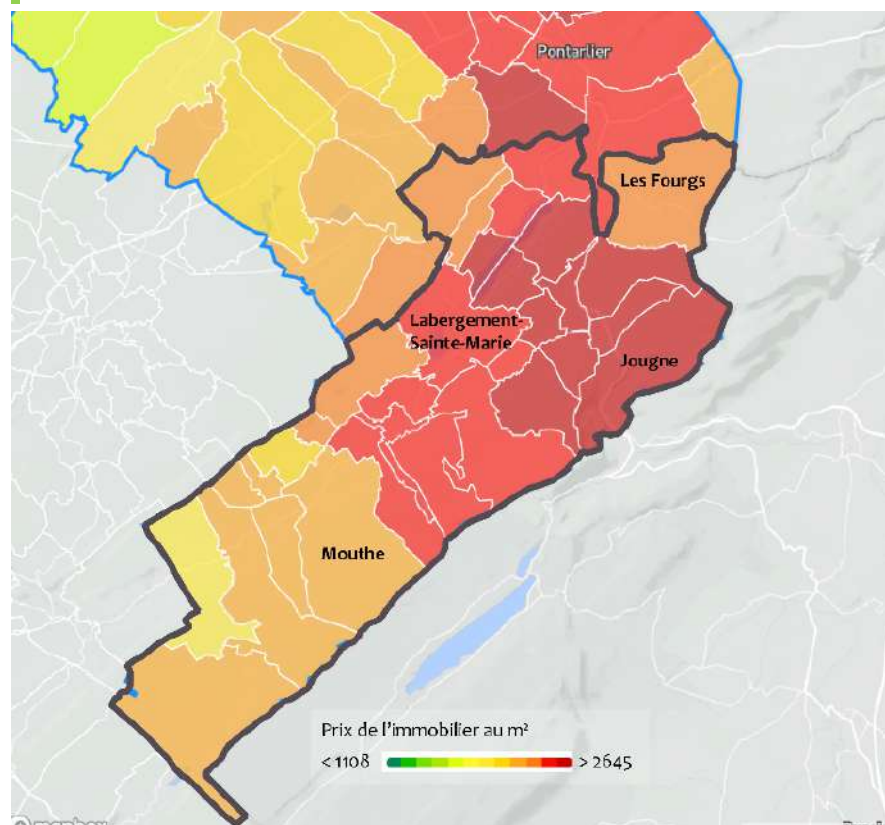
Source : Base des notaires, traitements ADIL 25

Commune	Prix moyen au m² pour un appartement au 1 ^{er} février 2021	Prix moyen au m² pour une maison au 1 ^{er} février 2021
Chapelle-des-Bois	1 910 €	2 224 €
Jougne	2 573 €	3 009 €
Labergement-Sainte-Marie	2 622 €	2 666 €
Métabief	2 639 €	3 078 €
Mouthe	1 877 €	2 285 €
Rochejean	2 188 €	2 600 €
Saint-Point-Lac	2 806 €	3 454 €

Source : MeilleursAgents.com, février 2021

Contrairement aux autres territoires, les prix au mètre carré sont plus importants pour les maisons que pour les appartements.

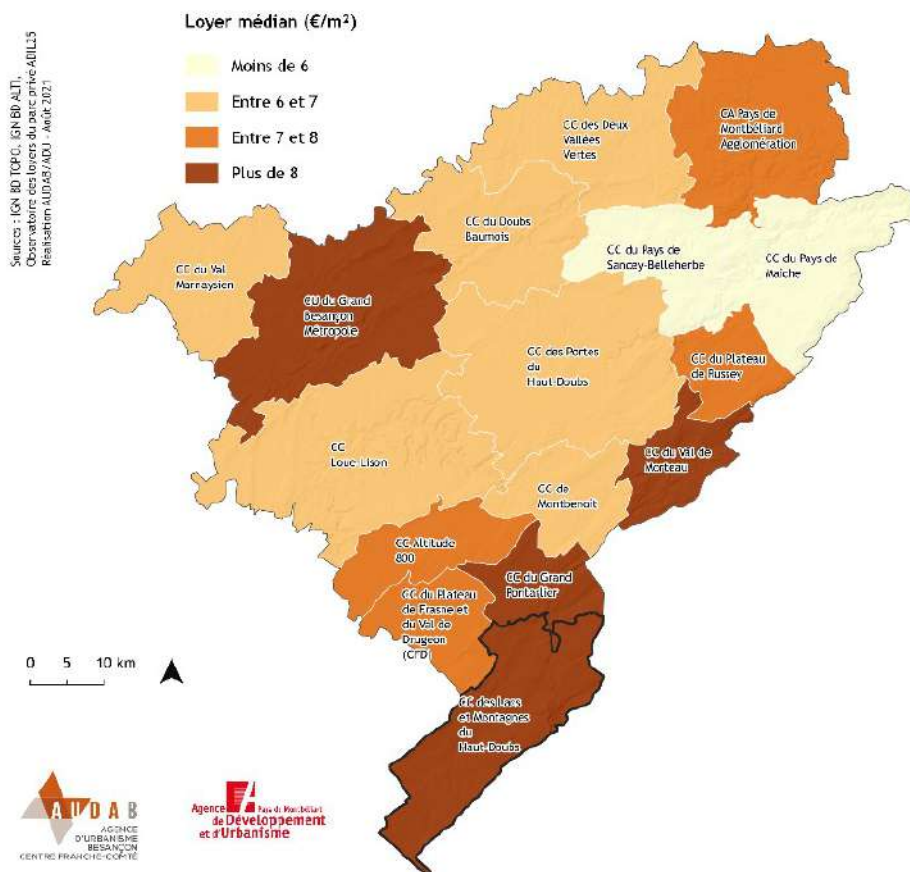
Niveau des prix de l'immobilier (Carte n° 15)



Point méthodologique

Les prix sont calculés par « Meilleurs Agents » sur la base des données de transaction communiquées par leurs agences partenaires, d'annonces immobilières et de données éco-socio-démographiques. Afin d'obtenir des prix de marché comparables en qualité à ceux communiqués en Ile-de-France, l'équipe scientifique de MeilleursAgents.com développe des moyens d'analyse et de traitement de l'information.

Niveau des loyers médians dans le Doubs (Carte n° 16)



L'offre de locatif privé est relativement abondante sur le territoire, représentant 23% des résidences principales.

Les loyers proposés sont les plus élevés du département, des prix qui s'expliquent par la situation frontalière avec la Suisse.

Les typologies de logements loués sont majoritairement des tailles petites voir moyennes (60% de T2-T3), des logements plus petits que le parc en accession, ce qui facilite l'accueil de jeunes actifs et jeunes couples et favorise les parcours résidentiels des ménages.

Source : ADIL 25, Observatoire des loyers du parc privé

Les territoires	Loyer médian (€/m²/HC)	Loyer(s) en fonction du nombre de pièces					Typologies de logements habités par les locataires du parc privé (loués vides)					Poids du parc privé loué vide
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	Plus de 5 pièces	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	Plus de 5 pièces	
CC du Pays de Sancey-Belleherbe	5,29	13,41	8,33	6,14	5,37	4,81	0,5%	12%	24%	27%	36%	17%
CC du Pays de Maîche	5,83	16,19	8,81	6,73	6,30	5,20	4,5%	17%	33%	27%	18%	21%
CC des Deux Vallées Vertes	6,08	13,64	7,92	6,32	5,78	5,01	2,5%	15%	30%	27%	25%	17%
CC du Val Marnaysien	6,13	11,16	8,47	6,80	6,40	5,51	0,9%	11%	23%	34%	31%	20%
CC Loue-Lison	6,20	11,15	8,44	6,76	6,01	5,27	3,8%	15%	30%	27%	25%	19%
CC du Doubs Baumoîs	6,55	11,18	8,61	6,97	5,96	5,22	1,8%	15%	28%	31%	24%	18%
CC des Portes du Haut-Doubs	6,84	13,15	9,47	7,50	6,45	5,38	4%	15%	29%	27%	25%	25%
CC de Montbéliard	6,95	13,18	8,95	7,26	6,80	5,71	2,6%	13%	32%	28%	25%	20%
CC du Plateau de Frasnay et du Val de Drugeon	7,04	11,95	8,39	7,83	6,67	5,82	2,0%	14%	31%	29%	24%	19%
CC du Plateau de Russey	7,27	12,28	7,82	7,35	6,69	6,31	0,8%	12%	31%	33%	23%	20%
CC Altitude 800	7,45	14,07	8,51	7,21	6,42	5,49	1,7%	19%	30%	24%	26%	19%
CA Pays de Montbéliard	7,67	14,82	9,56	7,41	6,50	6,04	6,0%	21%	34%	24%	15%	16%
CC du Grand Pontarlier	8,40	13,81	10,14	8,90	7,80	7,26	8,2%	25,4%	34%	20,6%	11%	29%
CA du Grand Besançon	9,08	14,55	10,39	7,75	6,85	6,62	15,8%	29%	26%	18%	11%	29%
CC du Val de Morteau	9,15	15,23	10,63	8,60	7,76	6,60	5,7%	22%	36%	23%	12%	28%
CC des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	9,79	14,54	11,85	9,53	7,88	6,31	4,5%	24%	35%	21%	16%	23%

Source : ADIL 25, Observatoire des loyers du parc privé et Recensement INSEE, 2016

6. ELEMENTS PROSPECTIFS

	Les constats	Les enjeux pour le territoire
Présentation	Situé à la frontière avec le Jura et la Suisse, le territoire, sous l'influence de Pontarlier, est organisé autour d'un ensemble de polarités.	Maintenir l'attractivité du territoire
Dynamiques démographiques	Une forte croissance démographique Les Lacs et Montagnes du Haut-Doubs enregistrent la plus forte croissance démographique du département, croissance partagée sur l'ensemble des communes. Cette dynamique est alimentée par des soldes naturels et migratoires positifs. Les flux migratoires ont majoritairement lieu en provenance du Grand Pontarlier et de la Suisse.	Maintenir la croissance démographique
	Un territoire attractif pour les familles Près de 40% des ménages ont au moins un enfant, un taux de 6 points plus élevé que le Département. Le territoire est attractif pour ces ménages, tandis que les personnes seules sont très peu représentées. Le territoire est doté d'un ensemble de structures d'accueil pour les enfants, de l'accueil petite enfance au collège, favorisant l'installation de familles.	- Maintenir une offre liée à la petite enfance sur l'ensemble du territoire - Développer les activités et les équipements à destination des jeunes (adolescents et jeunes actifs)
	Un territoire relativement jeune La forte présence de ménages avec enfants impacte fortement la pyramide des âges du territoire. Les enfants et les moins de 45 ans sont fortement représentés, tandis que les plus de 60 ans sont moins nombreux. En 10 ans, le territoire a légèrement vieilli, mais reste beaucoup plus jeune que l'ensemble du département. Le territoire est doté d'un EHPAD à Mouthe, mais le taux d'équipement pour personnes âgées apparaît plus faible que pour le département. L'accompagnement dans la perte d'indépendance est peu développé.	- Anticiper le futur vieillissement du territoire - Adapter les logements au vieillissement de la population et développer les services à domicile afin de palier le taux d'équipement faible
Dynamiques socio-économiques	Une économie davantage tournée vers les services marchands La situation géographique du territoire, frontalier avec la Suisse et au cœur du Massif Jurassien, lui confère un caractère touristique avec une économie particulière. En effet, les services marchands (hébergements touristiques, commerces, restauration) représentent une part importante des emplois, tout comme l'agriculture, liée à la présence de l'AOP Comté.	- Maintenir et soutenir les emplois locaux, notamment liés à l'agriculture - Accompagner le territoire vers une diversification de son économie
	Un territoire frontalier aux revenus très élevés De par sa proximité avec la Suisse, et le nombre important de travailleurs frontaliers, le revenu médian du territoire est le plus élevé du département.	Développer des logements abordables pour les ménages plus modestes

Caractéristiques du parc	Un territoire spécialisé autour de l'accession à la propriété mais du locatif privé présent Malgré une forte proportion de propriétaires occupants, le territoire se caractérise par un parc locatif privé très représenté, contrairement aux autres territoires périurbains voire ruraux du département. Il présente également une part de logements collectifs élevée ainsi que des petites typologies. Le territoire est également marqué par une forte proportion de résidences secondaires.	• Maintenir une offre de logements diversifiée, afin de favoriser les parcours résidentiels des ménages • Maitriser le phénomène des résidences secondaires
	Un parc de logements plutôt récent Contrairement à l'ensemble du département le territoire propose des logements globalement récents, majoritairement construits après la première réglementation thermique (1974). La part des logements très anciens (avant 1946) est particulièrement faible. Le territoire semble moins concerné par les enjeux liés à la vulnérabilité énergétique.	• Favoriser la rénovation énergétique des logements potentiellement énergivores • Développer l'utilisation d'énergies renouvelables dans les nouvelles constructions
Dynamiques du marché de l'habitat	Une construction neuve relativement stable, majoritairement en individuel La construction neuve est stable sur les 5 dernières années, malgré un pic de construction en 2012-2013, qui s'explique par la réalisation de programmes de logements collectifs. Elle se fait majoritairement en logement individuel, notamment à travers des lotissements et des zones pavillonnaires, générateurs d'une consommation d'espaces souvent importante.	• Maintenir des formes d'habitat diversifiées et limiter la consommation foncière • Suivre la vocation des logements (résidentielle ou touristique) pour maintenir une part de résidentielle suffisante
	Une vacance plutôt contenue Malgré la construction neuve, la vacance est plutôt faible sur le territoire et sur la majorité des communes. Elle atteint tout juste un niveau jugé « nécessaire » pour la fluidité du parc et pour permettre des parcours résidentiels au sein du territoire.	• Suivre l'évolution de la vacance en parallèle de la construction neuve
	Les prix de l'immobilier les plus élevés Les prix de l'immobilier du territoire sont plus deux fois supérieurs aux secteurs les moins chers du département pour l'accession à la propriété. Le constat est presque identique pour les loyers appliqués dans le locatif privé. Le prix élevé du marché s'explique par la pression foncière exercée dans ce territoire, du fait de sa proximité avec la Suisse.	• Développer des logements abordables pour les ménages plus modestes

7. ANNEXES

1. Carte du territoire



Sources : IGN BD TOPO, IGN BD ALTI
Traitement et Réalisation AUDAB



2. Documents annexes de contractualisation

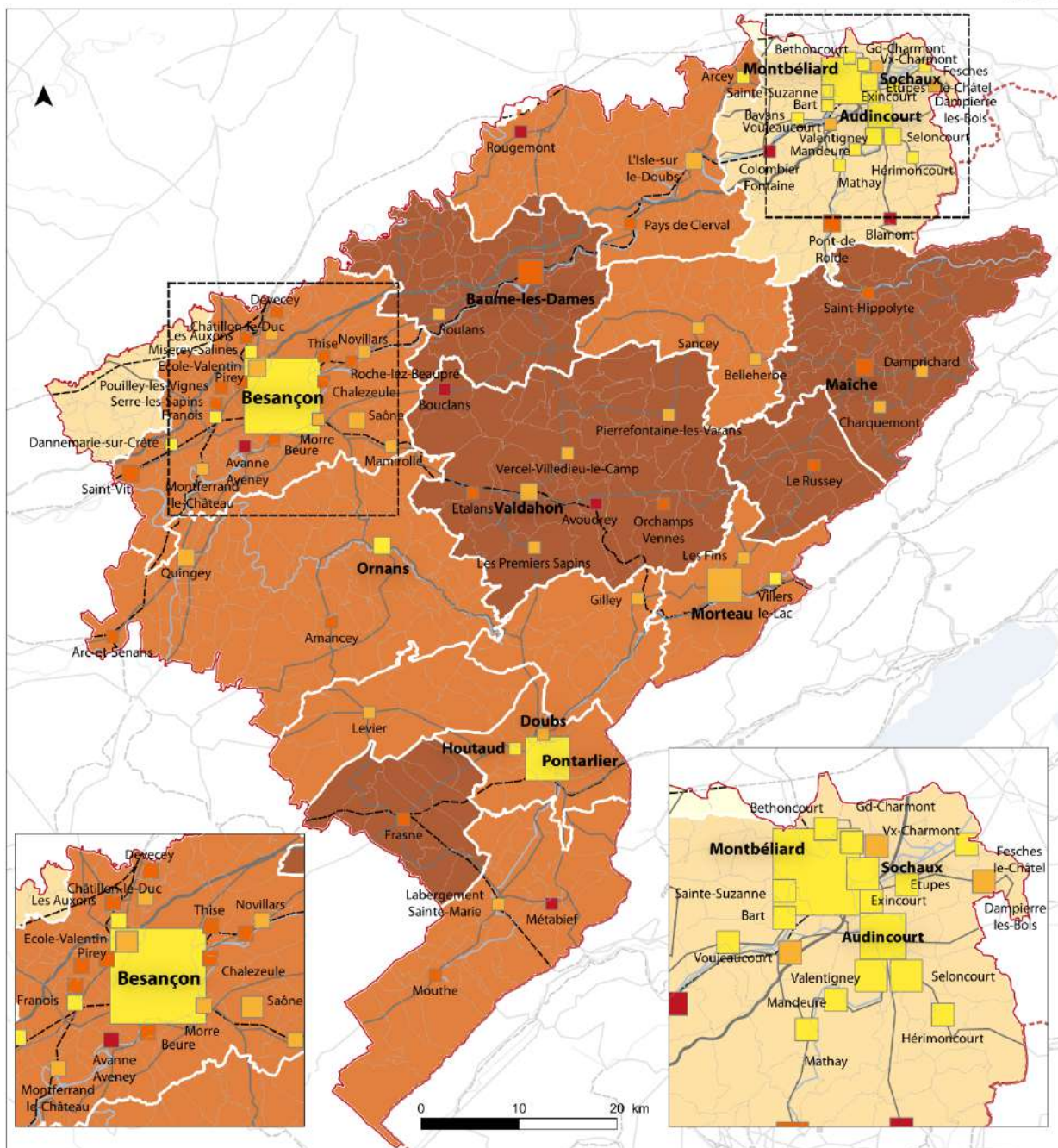
Département du Doubs - Tableau de bord du SDAASP - Temps 1

Petite enfance

Accueil des 0 - 3 ans : assistants maternels et structures collectives

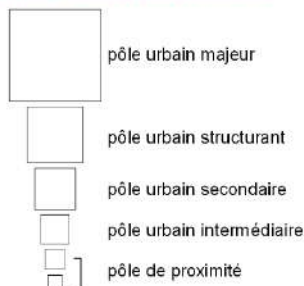
places à temps complet assistants maternels, crèche collective, multi-accueil, halte-garderie, micro-crèche

2020



Sources : CD25, 2020 - INSEE, 2017 | Fond cartographique : IGN BD Topo © | Réalisation : ADU - AUDAB, 2020

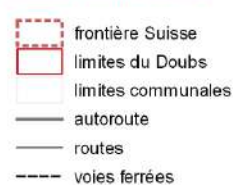
Typologie des pôles de service



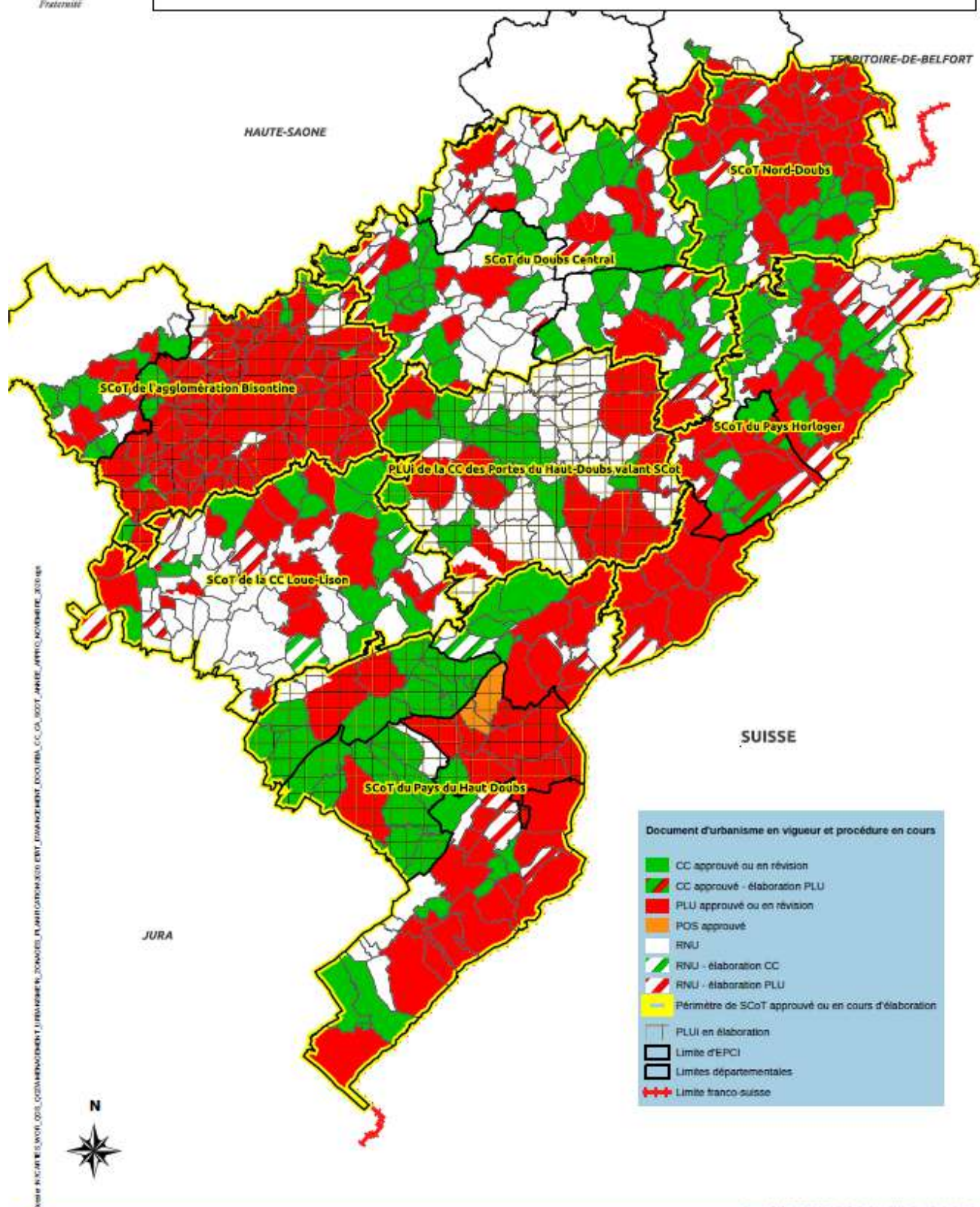
Assistants maternels Densité de place d'accueil 0-3 ans nombre de places / nb enfant 0-3 ans



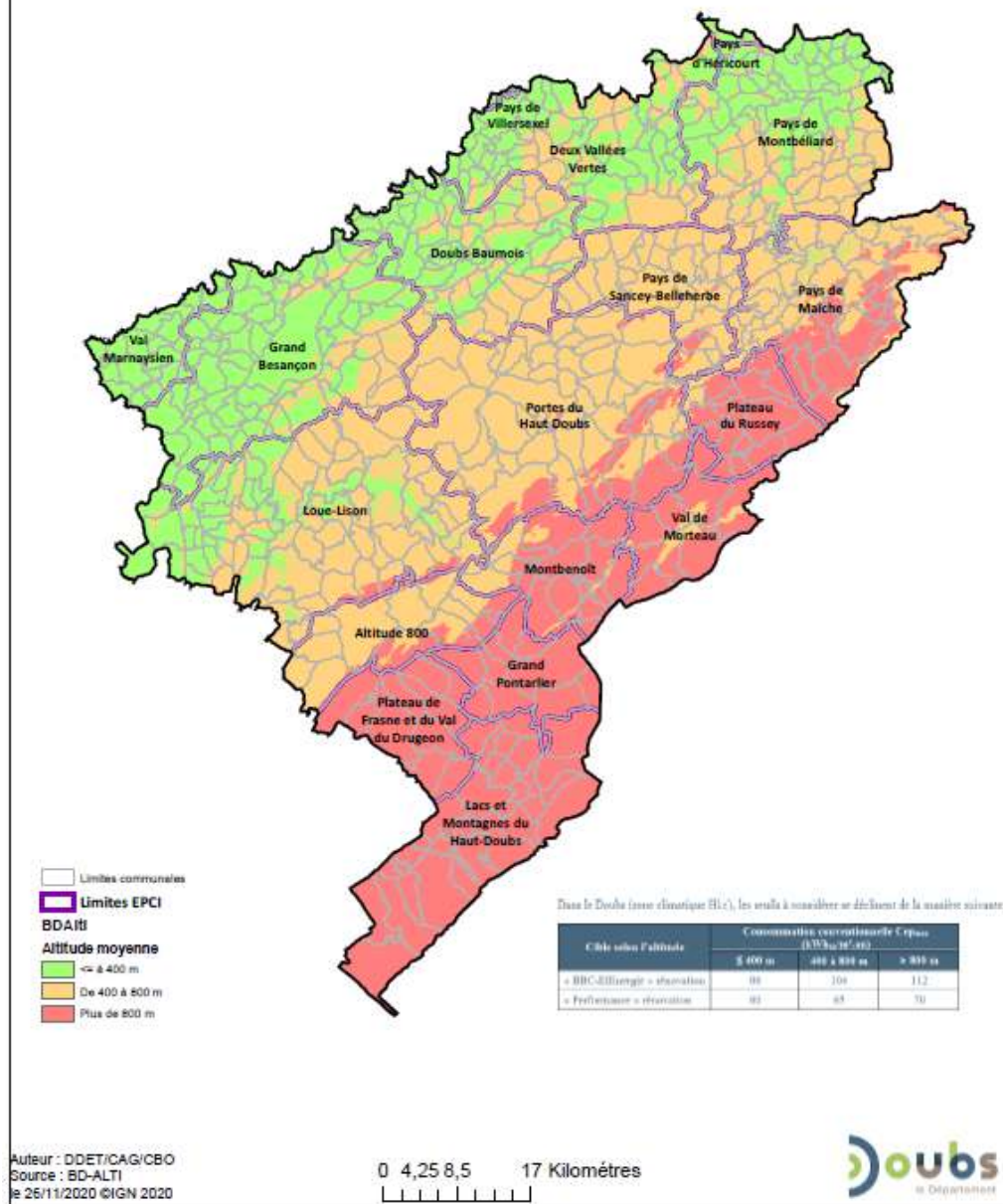
Repères géographiques



ETAT D'AVANCEMENT DES DOCUMENTS D'URBANISME AU 1er NOVEMBRE 2020



Département du Doubs Modélisation du relief territorial



« La rénovation énergétique dite BBC (Bâtiment Basse Consommation) est atteinte si, après travaux, la consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment rapportée à sa surface, dite « Cep », pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, les auxiliaires (pompes et ventilateurs) et l'éclairage des locaux, reste inférieure à un certain seuil. Pour le cas des logements, ce seuil est modulé selon la zone climatique et l'altitude du lieu.

En fonction du souhait du maître d'ouvrage, 2 niveaux de performance peuvent être fixés, le plus ambitieux pouvant conduire à des bonus selon les dispositifs d'aide.

Dans le Doubs (zone climatique H1c), les seuils à considérer sont renseignés dans le tableau.

GLOSSAIRE

APA : Allocation Personnalisée d'Autonomie.

CLACSE : Comité Local d'action pour la Cohésion Sociale et l'Emploi.

EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendants

Logements PLAI : ils sont financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration et sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.

Logements PLUS : ils sont financés par le Prêt Locatif à Usage Social et correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).

Logements PLS : ils sont financés par le Prêt Locatif Social et les logements Ces logements sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

Logements PLI : ils sont financés par le Prêt Locatif Intermédiaire. Ces logements sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.

PCAET : Plan Climat-Air-Energie Territorial.

PMR : Personne à Mobilité Réduite.

SPEE : Service Public de l'Efficacité Énergétique.

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale.

SDAASP : Schéma Départemental de l'Amélioration de l'Accessibilité des Services au Public.

TEPoS : Territoire à Energie Positive.

TEPCV : Territoire à Energie Positive pour une Croissance Verte.

[illegible]

[illegible]

AUDAB
8 avenue des Alliés
BP 98407
25 200 Montbéliard Cedex
www.adu-montbeliard.fr

AUDAB
Hôtel Jouffroy
1 rue du Grand Charmont
25000 Besançon
www.audab.org

